

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0869644

הגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת בית חנינה בירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/07/2022

להפקיד את התכנית
01/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. המגרש ממוקם ברחוב פידי אל עלמי בשכונת בית חנינה.
2. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע לאזור מגורים ב' לשם הגדלת אחוזי בניה.
3. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לפני שנת 1967, ובוצעו תוספות בניה לפי היתר מספר 92/740.
4. התוכנית מציעה תוספת של שתי קומות מעל הבניין הקיים.
5. התכנית מציעה שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב ושטח ציבורי פתוח בהתאם לתיאום התכנוני אשר נעשה עם מחלקת מהנדס העיר.
6. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת בית חנינה בירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0869644

מספר התכנית

2.822 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221886 קואורדינאטה X

637845 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' פידי אל עלמי, בית חנינה, ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל עלמי פידי	16	

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	41	42-43, 45-47, 55-56, 918

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית .62	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מבטלת את תכנית .א/3458	החלפה	במ/3458/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות, שאר הנושים הינם מנחים בלבד	08: 23 21/05/2023	איהאב זין	21/05/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	13: 06 28/09/2022	אייגנר אורי	28/09/2022	8	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	08: 36 21/05/2023	מוחמד חמאדה	21/05/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 47 16/01/2023	בנאן גריב מוסא	16/01/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6295710	02-6296453	mlrachel@jerusalem.uni.il
	פרטי	(2)		עבדרבוה מוסה דרכון אמריקאי	ירושלים					gfs407@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית ירושלים בניין מספר 1.

(2) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
אגרונום	אגרונום	אייגנר אורי			ירושלים	(1)				oritrees@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
יועץ תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	8100763	דילתא שירותי הנדסה	ירושלים	(3)		02-6718565		m.r.hamadeh@hotmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(4)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: המכבים 1 ענב 4485700.

(2) כתובת: אל אצמע, שועפאט, ירושלים.

(3) כתובת: צור באהר.

(4) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי במערך יעוד הקרקע כלהלן:

א. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ב'.

ב. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 1 מיוחד לדרך מוצעת, שביל ושצ"פ.

ג. שינוי ייעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל לשצ"פ.

ד. שינוי ייעוד הקרקע משטח פתוח ציבורי לשביל.

2- קביעת קווי בניין חדשים למגרש.

3- קביעת מס' הקומות המירבי.

4- קביעת שטחי בניה מירביים.

5- קביעת שלבי ביצוע.

6- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8- קביעת הוראות בגין שטח פתוח ציבורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	5, 3
דרך מוצעת	2
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	5
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שביל	4
להריסה	שטח ציבורי פתוח	5, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	788.04	27.93
מעבר ציבורי להולכי רגל	1,022.96	36.26
שטח ציבורי פתוח	1,010.58	35.82
סה"כ	2,821.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	45.6	1.62
מגורים ב'	679.59	24.08
שביל	1,086.82	38.52
שטח ציבורי פתוח	1,009.64	35.78
סה"כ	2,821.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. הגדרות הפונים אל המגרשים הסמוכים ייבנו בדירוג כך שגובה גדר לא יעלה על 3 מ', מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר תמך. המרחק המינימלי בין קירות התמך יאפשר שתילה וגינון בין שני קירות סמוכים.</p>
ב	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>2. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	הריסות ופינויים
	<p>חלקי המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי בהליך רישוי או אישור חפירה או העברת השטח ע"ש העירייה, המוקדם מביניהם.</p>
ד	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	קווי בנין
	<p>קווי הבניין בצבע תכלת הינו עבור המחסן הקיים בקומת הקרקע.</p>
ז	שמירה על עצים בוגרים
	<p>העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדות להעתקה וייעתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר קבלת אישור אגף שפ"ע.</p> <p>הוראות לעניין ביצוע ההעתקה, סוג ההעתקה, וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה ייקבעו ע"י מח" הגנות, על פי מפרטים גניים מקובלים, כתנאי בהליך רישוי. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. מתקני משחקים.</p> <p>ב. נטיעות וגינון.</p> <p>ג. פינות ישיבה.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. 2. השצ"פ מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	זרכים השטח המסומן בצבע אדום המיועד לדרך, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. במעבר הציבורי יותר מעבר לכלי רכב. 2. תנאי בהליך רישוי הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר הציבורי עם זכות מעבר לרכב. תנאי להגשת בקשה להיתר, יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן. 3. השטח המסומן בתשריט כשביל עם זיקת הנאה הוא מעבר לרכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי. לא תותר בינוי בשטח זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(1)	(1)	(1)	1	4	8.8	6	45	160	1087	60	67	124	836	679.58	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (1)			
60	(1)	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.2	חלוקה ו/או רישום
	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
6.3	ניהול מי נגר
	1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	יהיה נטיעת העצים בפועל בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 3. יהיה תיאום עם אגף שפ"ע, לרבות בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 4. יהא תיאום מול שירותי כבאות. 5. קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 6. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה, והגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושייה. 7. אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ, תנאי לתעודת גמר סיום פיתוח השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע. 8. יהיה קבלת חו"ד המחלקות הבאות: נכסים, אגף תושייה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קימא והטמעתם בתכנית. 9. יהא תיאום סקר עצים עם אגף שפ"ע. 10. יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר הציבורי עם זכות מעבר לרכב 11. יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. סיום פיתוח של השצ"פ בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעירייה. 3. סיום פיתוח השביל עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה

